Stadt Zürich
Stadtrat

Beschluss des Stadtrats

vom 7. Mai 2025

GR Nr. 2025/30

Nr. 1206/2025

Schriftliche Anfrage von Jehuda Spielman, Flurin Capaul und Marita Verbali betreffend Gesamtsanierung der Liegenschaft an der Birmensdorferstrasse 191, Gründe für das Vorgehen der Stiftung «Einfach Wohnen», mögliche Alternative für eine Sanierung ohne Kündigungen, Ersatzangebote für einen Wohnungswechsel, Unterstützung für Gewerbetreibende und Bewertung des Sanierungskonzepts sowie Standort der Geschäftsstelle der Stiftung während des Umbaus

Am 22. Januar 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marita Verbali, Jehuda Spielman und Flurin Capaul (alle FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/30, ein:

Am vergangenen Montagabend, dem 20. Januar 2025, führte die Städtische Wohnstiftung «Einfach Wohnen» einen Informationsabend für die Mietenden der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 im Kirchgemeindehaus Wiedikon durch. Dabei wurden die Mietparteien über die geplante Gesamtsanierung der Liegenschaft informiert. Es wurde allen Mietparteien mitgeteilt, dass sie aufgrund der Sanierung ihre Wohnungen und Geschäftsräume bis zum 31. März 2026 verlassen müssen. Dies stellt eine sog. «Leerkündigung» dar.

Die Leerkündigungen im Fall der «Sugus-Häuser» Ende des vergangenen Jahres haben gezeigt, wie dramatisch solche Situationen für die betroffenen Menschen sein können. Das Einladungsschreiben zur Informationsveranstaltung erhielten die Mietparteien der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 kurz vor der Adventszeit, was sofort grosse Unsicherheit auslöste. Dieses Schreiben wurde den Mietenden nur wenige Tage nach Bekanntwerden der Sugus-Kündigungen zugestellt. Dies wirft Fragen auf, da Stadtpräsidentin Corine Mauch zu den lautesten Kritikerinnen im Fall Sugus gehörte. Ihr Mediensprecher liess damals verlauten, dass die Stadt an einem Kauf interessiert sei, um die Mietverhältnisse zu schützen.

Im Sonntags-Blick liess.sich die Stadtpräsidentin beispielsweise wie folgt zitieren: «Sie wolle sich nach den Gründen für das Vorgehen erkundigen und ausloten, wie die Stadt zu einer verbesserten Situation für die Mietparteien beitragen könne.»

Angesichts der massiven Entrüstung im Fall Sugus sollten nun ebendiese und weitere Fragen bei einer städtischen Wohnstiftung auch gestellt werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Was sind die Gründe für dieses Vorgehen?
2. Wie kann die Stadt zu einer verbesserten Situation für die Mietparteien beitragen?
3. Wurde geprüft, ob eine Sanierung ohne den Auszug der Mietenden möglich ist? Falls nein, warum nicht?
4. Falls eine Sanierung ohne den Auszug der Mietenden nicht möglich ist, könnte man den Mietparteien die Möglichkeit bieten, während der Umbauphase vorübergehend auszuziehen und nach Abschluss der Arbeiten wieder in ihre Wohnungen zurückzukehren. Diese Option wäre insbesondere für Mieterinnen und Mieter relevant, die die Vermietungsrichtlinien der SEW erfüllen. Wurde diese Option den Mietparteien angeboten? Falls nicht, warum?
5. Gemäss Stiftungsstatuten macht die Stiftung der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter nach Möglichkeit zwei angemessene Ersatzangebote, wenn wegen baulicher Massnahmen ein Wohnungswechsel nötig ist. Wurde diese Vorgabe eingehalten? Falls ja, wie?

6. Gibt es Unterstützung für Gewerbetreibende, die durch den Auszug ihre Geschäftsgrundlage verlieren?
7. Wie bewertet der Stadtrat die geplante Sanierung im Kontrast zum Stiftungszweck der «einfachen Ausbaustandards»?
8. Wie hoch werden die Mieten nach der Sanierung im Vergleich zu den aktuellen Mietzinsen ansteigen? (Bitte in Prozent und Franken angeben.)
9. Die SEW betreibt in dieser Liegenschaft die eigene Geschäftsstelle. Wo wird diese Geschäftsstelle während der Umbauphase untergebracht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) erwirbt als jüngste Stiftung mit klarem Wachstumsauftrag Liegenschaften in der Stadt Zürich. Im Schnitt konnte die Stiftung zwei Liegenschaften pro Jahr erwerben. Dabei wird der Zustand der Liegenschaften schon beim Erwerb geprüft. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass auf dem Markt angebotene, ältere Liegenschaften häufig einen überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsbedarf haben. Die üblichen Lebensdauerzyklen sind meist weit überschritten. Die Stiftung plant im Rahmen eine Portfoliostrategie die notwendigen Instandsetzungen der Liegenschaften. Dabei werden vielfältige Aspekte berücksichtigt, unter anderem auch wie die SEW mit den Bestandesmietenden umgeht. Leerkündigungen werden wann immer möglich vermieden. Aus baulicher Sicht gibt es Situationen, in denen eine Gesamtsanierung im Bestand eben keinen Sinn macht bzw. hohe Kosten und hohe Belastungen der Mietenden mit sich bringt.

Die im Leitfaden Erfolgsfaktoren für sozialverträgliche Ersatzneubauten und Sanierungen des Amts für Städtebau werden von der Stiftung grundsätzlich berücksichtigt. Dennoch kommt es immer zu einer Abwägung von (bau)-ökonomischen, sozialen, ökologischen Aspekten.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1
Was sind die Gründe für dieses Vorgehen?

Die Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 wurde 2018 in einem schlechten baulichen Zustand von den Voreigentümern erworben. Seitdem mussten laufend Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Aufgrund einer Zustandsanalyse wurde der Zustand der Liegenschaft erhoben. Der Zustand und Lebenszyklusüberlegungen führten im Juli 2021 zum Entscheid des Stiftungsrats, eine Gesamtinstandsetzung des Gebäudes durchzuführen.

Ziel der Instandsetzung:

– Gebäude soll für die nächsten 30–50 Jahre fit gemacht werden
– einheitliche Erneuerung der Küchen und Bäder
– geringer Energieverbrauch / niedrige Betriebskosten
– CO2-neutrale Energieversorgung / Stromgewinnung mit PV

Ein Planerwahlverfahren wurde Ende 2021 durchgeführt, um ein Planerteam zu evaluieren. Anschliessend wurde mit der Planung der Instandsetzung begonnen. Im Zuge der Planung des Vorprojekts wurde die Eingriffstiefe der Instandsetzungsmassnahmen und Abklärungen zum Bauablauf erarbeitet.

Resultat der Planung war, dass folgenden Bauteile zwingend zu erneuern sind:

– Haustechnik, inkl. Steigleitungen (Sanitär, Elektro)
– Aussenhülle und Fenster, welche unzureichend gedämmt sind und zu hohem Energieverbrauch führen
– Küchen und Bäder (Ende der Lebensdauer)
– Oberflächen (Ende der Lebensdauer)
– Wärmeversorgung und Wärmeverteilung
– Lift, der nicht mehr unterhalten werden kann, da Ersatzteile nicht mehr verfügbar sind
– Rückbau Öltank

Dazu sind folgenden Arbeiten notwendig:

– Dämmung der Fassade, Keller- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster
– Ersatz sämtlicher Elektroleitungen und Steckdosen, neue Verteilungen
– Einbau neuer Bäder und Küchen
– neuer Lift und Treppenlift für hindernisfreie Erschliessung
– Erneuerung der gesamte Haustechnik inkl. sämtliche Fallstränge
– Neue CO2 neutrale Wärmeerzeugung (Luft-/ Wärmepumpe mit neuen Radiatoren und Verteilung)
– Photovoltaik Anlage auf Dach
– Direkter Zugang vom Gebäude in Tiefgarage, Grösse Kellerabteile gem. gesetzlichen Vorschriften
– Wohnungsgrundrisse bleiben mehrheitlich bestehen

Die Mietenden wurden mit Informationsschreiben im Januar 2023 und im September 2023 über die vorgesehenen Schritte informiert. Die Einladung zur Mieterinformationsveranstaltung im Januar 2025 wurde mit Schreiben vom 12. Dezember 2024 versandt.

Frage 2
Wie kann die Stadt zu einer verbesserten Situation für die Mietparteien beitragen?

An der Informationsveranstaltung im Januar 2025 wurden durch die SEW folgende Unterstützungsmassnahmen für die Mietparteien angeboten (für die zwölf unbefristeten Mietverhältnisse von sechzehn Mietverhältnissen):

– persönliches Gespräch auf der Geschäftsstelle mit Bedarfserhebung
– Angebote von Ersatzwohnungen aus dem Portfolio SEW oder Vorrang bei Rückkehr in die Liegenschaft jeweils unter Einhaltung von Belegungsvorgaben und Haushalts-/Einkommenslimiten
– Informationen zu gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im Quartier
– Erstellung von Empfehlungsschreiben durch SEW

– nach Erhalt Kündigung gilt für die Mietparteien einseitig eine kürzere Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Monatsende

Die SEW hat seit dem Entscheid für eine Gesamtinstandsetzung im Juli 2021 freiwerdende Wohnungen nur noch befristet vermietet. Seit der Mieterinformationsveranstaltung im Januar 2025 wurden bereits acht Wohnungen unterschiedlicher Grösse den jeweiligen in Frage kommen Mietparteien angeboten. Die von SEW umgesetzten Unterstützungsmassnahmen der Mietparteien entsprechen dem von der Stadt Zürich empfohlenen sozialverträglichen Vorgehen bei Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen.

Frage 3
Wurde geprüft, ob eine Sanierung ohne den Auszug der Mietenden möglich ist? Falls nein, warum nicht?

Es wurde sorgfältig geprüft, ob eine Gesamtinstandsetzung im bewohnten Zustand möglich ist. Die Stiftung untersucht grundsätzlich bei bewohnten Liegenschaften in der Planungsphase detailliert, ob eine Sanierung im bewohnten Zustand oder allenfalls in Etappen möglich ist. Bei der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 im Speziellen ist aufgrund der unter Frage 1 genannten Gründen eine Instandsetzung im bewohnten Zustand aufgrund der Tiefe des Eingriffs und der Vielzahl an Arbeiten nicht möglich.

– Durch den Ersatz der elektrischen Anlagen wird im Gebäude über einen längeren Zeitraum kein Strom in den Wohnungen zur Verfügung stehen.
– Durch die Strangsanierungen werden über mehrere Wochen kein Wasser und keine Abwasserleitung zur Verfügung stehen.
– Sämtliche Zimmer sind durch den Ersatz der Heizverteilung und Radiatoren betroffen.
– Der Ersatz der Fenster und die notwendige Dämmung bringen bauliche Massnahmen auch innerhalb der Wohnungen mit sich.
– Küchen und Bäder sind während des gesamten Ersatzes für die Mietenden nicht nutzbar.
– Hohe Lärmbelästigungen sind zu erwarten, die den Mietenden über einen so langen Zeitraum nicht zumutbar sind.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde vom Stiftungsrat im Sommer 2024 entschieden, dass die Instandsetzung im unbewohnten Zustand ausgeführt werden muss.

Frage 4
Falls eine Sanierung ohne den Auszug der Mietenden nicht möglich ist, könnte man den Mietparteien die Möglichkeit bieten, während der Umbauphase vorübergehend auszuziehen und nach Abschluss der Arbeiten wieder in ihre Wohnungen zurückzukehren. Diese Option wäre insbesondere für Mieterinnen und Mieter relevant, die die Vermietungsrichtlinien der SEW erfüllen. Wurde diese Option den Mietparteien angeboten? Falls nicht, warum?

Ja, es ist möglich, in die Liegenschaft zurückzukehren unter Berücksichtigung der Richtlinien des Vermietungsreglements. Dies wurde den zwölf Mietparteien mit unbefristeten Mietverhältnissen von der SEW angeboten. Aktuell haben vier Mietparteien befristete Mietverträge.

Frage 5
Gemäss Stiftungsstatuten macht die Stiftung der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter nach Möglichkeit zwei angemessene Ersatzangebote, wenn wegen baulicher Massnahmen ein Wohnungswechsel nötig ist. Wurde diese Vorgabe eingehalten? Falls ja, wie?

Die Stiftung hat nach der schriftlichen Kündigung begonnen, den aktuellen Mietparteien Ersatzangebote zu machen. Mit Hilfe der Gespräche zur Bedarfserhebung können Angebote für freiwerdende Wohnungen in anderen SEW-Liegenschaften, entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Mietparteien, gemacht werden. Siehe auch Antwort zu Frage 2.

Frage 6
Gibt es Unterstützung für Gewerbetreibende, die durch den Auszug ihre Geschäftsgrundlage verlieren?

Betroffen von der Kündigung sind auch zwei Arztpraxen. Die Ärzte sind im Vorfeld bereits informiert worden, dass ein Betreiben einer Arztpraxis bei einer Sanierung, unabhängig ob im bewohnten oder unbewohnten Zustand, aufgrund der Lärmimmission und allfälliger Erschütterungen nicht möglich ist. Dies betrifft ebenfalls die Geschäftsstelle der SEW.

Bei einer Arztpraxis wurde die Rückbaupflicht von mieterseitigen Einbauten erlassen. Zudem wurde eine Senkung des Nettomietzinses um 50 % für maximal zwei Monate für die Ausbauzeit der neuen Arztpraxis gewährt, um die doppelte Mietzinsbelastung zu reduzieren.

Das Restaurant kann nach einem 6-monatigen Unterbruch weitergeführt werden. Im Mietvertrag für das Restaurant ist eine eventuelle Instandsetzung mit einem möglichen Unterbruch der Geschäftstätigkeit bereits festgehalten.

Frage 7
Wie bewertet der Stadtrat die geplante Sanierung im Kontrast zum Stiftungszweck der «einfachen Ausbaustandards»?

Mit der geplanten Sanierung kann der mit dem Stiftungszweck definierte einfache Ausbaustandard, unter Berücksichtigung von vorbildlichen ökologischen Gesichtspunkten, umgesetzt werden. Beim Planerwahlverfahren hat sich die Stiftung für das Projekt mit dem kleinsten Eingriff entschieden. So wird z. B. auf Balkonvergrösserungen und Grundrissveränderungen weitestgehend verzichtet, um Eingriffe in die Gebäudestruktur zu vermeiden. Mit der energetischen Sanierung der Gebäudehülle, dem Ersatz der Gasheizung und der Erstellung der Photovoltaik Anlage wird das Gebäude ökologisch aufgewertet. Die um etwa die Hälfte reduzierten Heizenergiekosten werden langfristig die Bruttomieten vergünstigen. Die Wohnungen werden einen einfachen, soliden Standard haben, ganz im Sinne der SEW: kompakte Wohnflächen, eine Nasszelle pro Wohnung, kompakte Küchen und Erhalt der noch gebrauchstauglichen Elemente wie Einbauschränke oder Innentüren.

Frage 8
Wie hoch werden die Mieten nach der Sanierung im Vergleich zu den aktuellen Mietzinsen ansteigen? (Bitte in Prozent und Franken angeben.)

Zum heutigen Zeitpunkt können die Mietzinse nach der Sanierung lediglich geschätzt werden. Die Kalkulation der Mietzinse wird aufgrund der geschätzten Sanierungskosten erfolgen. Die

Schätzung beruht auf folgenden Werten: Referenzzinssatz, Baukosten, GV Schätzung Gebäudeversicherungssumme, Höhe der Abschreibungsbeiträge aus Wohnraumfonds.

	aktuell				**Nach Instandsetzung**				**Steigerung Bruttomietzins**	
	Nettomietzins Franken	Heizkosten Franken	Betriebskosten Franken	**Bruttomietzins** Franken	**Nettomietzins** Franken	Heizkosten Franken	Betriebskosten Franken	**Bruttomietzins** Franken	Franken	**%**
4.5 Zi Whg, 95 m2	**2058**	308	44	**2410**	**2615**	154	44	**2813**	**402**	**17 %**
Franken / m2/ Jahr				**304**				**355**		
2.5 Zi Whg 65 m2	**1479**	224	32	**1735**	**1893**	121	32	**2046**	**302**	**17 %**
Franken / m2/ Jahr				**320**				**377**		

Die Beträge in der vorstehenden Tabelle beruhen auf Annahmen.

Frage 9

Die SEW betreibt in dieser Liegenschaft die eigene Geschäftsstelle. Wo wird diese Geschäftsstelle während der Umbauphase untergebracht?

Auch die Geschäftsstelle der SEW wird neue Büroräumlichkeiten benötigen. Eine entsprechende Suche läuft. Das Lokal im Erdgeschoss soll nach der Instandsetzung wieder als Gewerbelokal vermietet werden, die Geschäftsstelle der Stiftung wird nicht in die Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 zurückkehren.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter